

153. Änderung des FNP und Bebauungsplan Nr. 132, 6. Änderung, „An der Diekwiese“,

Protokoll der öffentlichen Versammlung am 27. August 2019

Ort: Ratssaal des Rathauses

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Teilnehmer: **Vom Planungsbüro pbh:**

Herr Reimann

Von der Firma nts Ingenieurgesellschaft:

Herren Timm und Würfel

Von der Verwaltung:

Herr Manteuffel, FD 61/ III-1

Herr Steggemann, FD 61/611

Frau Stermann, FD 61/611

Von der Öffentlichkeit:

siehe Teilnehmerliste

1. Herr Manteuffel eröffnet die Versammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmer des Podiums vor. Danach erläutert er kurz den Anlass dieser Veranstaltung und die einzelnen Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des o.a. Bebauungsplanes. Bei der heutigen Versammlung handelt es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).
2. Im Anschluss daran stellt Herr Reimann vom Planungsbüro pbh die Planungsüberlegungen zum Planverfahren vor und erläutert den Planungsanlass. Er erläutert die örtliche Situation sowie das Verfahren. Durch die 153. Änderung des Flächennutzungsplanes und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „An der Diekwiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes am bisherigen Standort „An der Diekwiese“ von 800 auf 1.200 m² geschaffen werden, um die Attraktivität des Marktes für den Kunden zu steigern. In diesem Zuge ist beabsichtigt, auch im angrenzenden Mischgebiet und im angrenzenden Wohngebiet eine Nachverdichtung zur Förderung des Innenwachstums zu entwickeln. Dabei werden folgende Änderungen angestrebt:
 - **Sondergebiet:**
Es ist beabsichtigt, die Grenze des Sondergebietes zu Lasten der Mischgebietsfläche zu verschieben, um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche (VKF) von 800 auf 1.200 m² zu ermöglichen
 - **Mischgebiet:**
Es ist eine Änderungen der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung zur Förderung der Innenentwicklung vorgesehen.
 - **Wohngebiet:**
Ein kleiner Bereich der direkt nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung „An der Diekwiese“ soll in den Änderungsbereich einbezogen werden, um die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern und den Nachbargrundstücken anzupassen.

Weiterhin erläutert Herr Reimann die geplanten textlichen Festsetzungen und die Gestaltungsfestsetzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um Planentwürfe handelt, die in Kürze auch im Internet einsehbar sind und Anregungen und Bedenken während des Planverfahrens eingebracht werden können.

Herr Manteuffel gibt den Anwesenden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu diesem Themenbereich, die dazu gestellten Fragen und Antworten sind in der im Nachgang zu den Erläuterungen der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) folgenden Tabelle mit aufgeführt.

Herr Timm vom Ingenieurbüro nts stellt die VTU vor.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Vorhaben auf die vorhandene Erschließung wurden für die im Planbereich liegenden Knotenpunkte an der Münsterstraße und an der Ledder Straße (hier handelt es sich jeweils um Landstraßen, sie liegen daher im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Straße NRW), sowie den Kurvenbereich mit Absperrpoller verschiedene Arbeitsschritte durchgeführt. Dabei ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplanten Vorhaben zwar eine verkehrliche Mehrbelastung für die Einmündung Münsterstr./Am Heidenturm darstellen, jedoch erwartet werden kann, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes noch stabil bleibt. Am Knotenpunkt Ledder Straße/An der Diekwiese ergeben sich keine Verschlechterungen. Für den Kurvenbereich mit Absperrpoller liegt bereits ein Ratsbeschluss vor, dass die Absperrpoller in ihrer jetzigen Position verbleiben und nicht versetzt werden, daher wird dieser Punkt nicht weiter erläutert und diskutiert. Herr Manteuffel weist darauf hin, dass die Auswirkungen des Neubaus der Hauptschule am Sportzentrum Ost im Gutachten noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Entsprechende Zahlen liegen jedoch vor und können eingerechnet werden. Herr Timm weist darauf hin, dass Prognosen für die Zukunft, d. h. auch weitere Entwicklungen, im Gutachten berücksichtigt sind.

Aus verkehrstechnischer Sicht ergeben sich für die Umsetzung der geplanten Vorhaben daher keinerlei Bedenken.

3. Es werden folgende Fragen gestellt/ Anregungen gegeben:

Nr.	Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit	Beantwortung durch die Herren Reimann, Timm und Manteuffel
1.	Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Nachverdichtung heraus genommen worden. Nachverdichtung soll maßvoll erfolgen. Bei der geplanten Wohnbebauung im Mischgebiet handelt es sich nicht mehr um eine maßvolle Nachverdichtung. Diese Massivität passt nicht in die vorhandene Wohnstruktur und ist in Stadtrandlage mit dem angrenzenden Naherholungsgebiet Aasee nicht verträglich. Die heute zulässige Geschossigkeit in der vorhandenen Wohnsiedlung aus den dreißiger bis sechziger Jahren liegt deutlich niedriger als in anderen Gebieten.	Die Nachverdichtung ist immer noch Ziel des LEP und findet sich auch im Regionalplan wieder. Bei diesem Plangebiet handelt es sich um eine Innenstadtlage in der eine Nachverdichtung durchaus als verträglich anzusehen ist. Es bestehen kurze Wege, eine Nähe zur Innenstadt und Nahversorgung. Die Anwohner haben Interessen, gleichzeitig besteht ein städtebaulicher Bedarf. Die Nachfrage nach Wohnraum in Innenstadtnähe besteht. Der Stadt muss man eine Entwicklungsfähigkeit zugestehen. Auch im angrenzenden Bestand steckt Nachverdichtungspotenzial. Dort ist bereits jetzt mehr möglich als heute vorhanden ist. Die Traufen- und Firsthöhen sind im BPlan nicht geregelt und es sind zweigeschossige Gebäude ohne

		Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten zulässig. Bereits im ersten Bauabschnitt des Europangebietes hat man sich für eine Abflachung der Gebäudehöhen durch Höhenstaffelung zur Bestandsbebauung entschieden und auf eine durchgängig hohe Bebauung verzichtet. Die Höhenstaffelung ist durchaus diskutierbar, eine generelle Nachverdichtung ist hier jedoch als vertretbar anzusehen.
2	Die Nr. 19 der StEP Relevanzen nimmt den Abwägungsprozess unzulässiger Weise vorweg.	Die StEP-Ziele können sich durchaus widersprechen. Es ist individuell vom Plangebiet abhängig, welchen StEP-Zielen jeweils Rechnung zu tragen ist.
3.	Die Anlieger fühlen sich hintergangen. Beim ersten Bauabschnitt wurde man mit verschiedenen Argumenten vertröstet. Jetzt heißt es, dort stehen ja bereits hohe Häuser. Dies erweckt den Eindruck der Salamitaktik.	Das Europangebiet war Bestandteil eines großen Wettbewerbs. Die Gebäude sind größer und höher als die angrenzende Bebauung. Im Zuge dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „An der Diekwiese“ war noch nicht absehbar, dass dort weiteres Interesse einer baulichen Veränderung besteht.
4.	Im Übergang zum Gebäude „An der Diekwiese 10“ wird die beabsichtigte Gebäudehöhe von 8 Metern als zu hoch erachtet. Es wird um Prüfung der Reduzierung auf 6 Meter gebeten.	Eine Änderung auf 6 m wird geprüft, jedoch darauf hingewiesen, dass für den Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung bei II-geschossig zulässiger Bauweise gar keine Höhenbeschränkung festgesetzt ist.
5.	Die geplante 4-Geschossigkeit im Kurvenbereich wird als zu hoch angesehen, es wird darum gebeten, hier eine Reduzierung vorzusehen.	Die Möglichkeit einer Reduzierung der Geschosszahl wird geprüft.
6.	Die Frage, was man tun kann, um unseren Lebensraum umweltverträglicher zu gestalten wird zu wenig berücksichtigt. Es wird um Prüfung gebeten, inwieweit Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden können.	Die Festsetzung der Pflanzgebote zur Straße „Am Heidenturm“ werden aus dem alten BPlan übernommen. Es wird geprüft, ob die Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind in den BPlan aufgenommen werden kann (unter Herausnahme der Flächen für Photovoltaikanlagen). Weiterhin wird geprüft, ob sog. Steingärten durch textliche Festsetzungen unterbunden werden können.
7.	Wie viele Wohneinheiten werden dort entstehen? Ist die Zahl der entstehenden Wohneinheiten nicht auch für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens erforderlich?	Eine Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist im Moment ebenso wie im übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes nicht enthalten. Vom Eigentümer wurden bisher auch noch keine konkreteren Bauvorhaben vorgestellt. Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde eine maximale Ausnutzung der Flächen zugrunde gelegt.
8.	Ist sozialer Wohnungsbau möglich? Es besteht die Sorge, dass sich dort ein „sozialer Brennpunkt“ entwickelt.	Es gibt diesbezüglich keine Planungsabsicht, aufgrund der Preise auf dem Wohnungsmarkt in dieser Lage ist sozialer Wohnungsbau jedoch eher unwahrscheinlich.

9.	Ist eine Tiefgarage geplant?	Ein Tiefgeschoss als Parkfläche soll ermöglicht werden, eine Tiefgarage ist nicht festgesetzt.
10.	Im Bereich der ehemaligen Textilfabrik Cruse stehen Rammpfähle die zu entfernen sind. Dort ist auch mit Altlasten zu rechnen. Gibt es dort ein Bodengutachten.	Die Rammpfähle sind dem Eigentümer und der Stadt bekannt. Die Altlastenfläche, ist auch als solche gekennzeichnet. Im Bauleitplanverfahren werden die übergeordneten Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung selbstverständlich beteiligt. In den bisherigen Verfahren wurde ein Bodengutachten nicht gefordert. Zudem war die Fläche zwischenzeitlich auch bereits einer anderen Nutzung zugeführt.
11.	Im Einfahrtsbereich des Aldi-Marktes, dem Einmündungsbereich des Gerichtsweges sowie der Zufahrt zum K+K-Parkplatz kommt es immer wieder zu unübersichtlichen Verkehrssituationen. Die Verwendung des Planzeichens 6.4 der Planzeichenverordnung mit dem Zusatz „Nur Einfahrt“ bzw. „Nur Ausfahrt“ im hinteren Bereich des Aldi-Parkplatzes wird angeregt. Wird die Verkehrssituation Einmündung Gerichtsweg/Einfahrt Aldi-Parkplatz geändert?	Die Lösung vorne rein/hinten raus wird diskutiert. Die Lage der Einfahrt zum Aldi-Parkplatz gegenüber des Reihenhauses wurde seinerzeit bereits lange diskutiert. Eine Änderung des Zufahrtsbereichs wird schwierig, da die Bewohner des Reihenhauses befürchten, dann nicht mehr rückwärts von ihren Grundstücken ausparken zu können.
12.	Es wird darum gebeten, die Verkehrs- und Parksituation „An der Diekwiese“, insbesondere auch im Bereich des Sonnenstudios zu prüfen. Im Bereich des Sonnenstudios findet erhebliche Rangierverkehr statt. Zudem wird vermutet, dass die Markierung der Parkflächen „An der Diekwiese“ nicht passt und die ausführende Firma sich dort vertan hat.	Der fließende und der ruhende Verkehr in diesen Bereichen wurde in der VTU berücksichtigt. Die Verwaltung kann das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer nicht verhindern. Die Situation der Parkflächen im Verkehrsraum „An der Diekwiese“ wird vor Ort durch den zuständigen Fachdienst geprüft.
13.	Im BPlan sollte festgeschrieben werden, dass mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen sind. Tagsüber ist zurzeit ausreichen Parkraum vorhanden, kommen in den Abendstunden die Anlieger von der Arbeit nach Hause, ist die Straße zugeparkt.	Die Diskussion der Anzahl der Stellplätze ergibt sich bei jedem Baugebiet- Es stellt sich die Frage, woran man die Anzahl der geforderten Stellplätze fest macht. Bedeutet die Zulässigkeit von mehr Wohneinheiten auch, dass mehr Stellplätze zu schaffen sind oder geht man davon aus, dass Anwohner in Innenstadtlage viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen können. In ländlichen Gebieten ist der ÖPNV nicht so entwickelt wie in den Städten. Wieviel Fläche möchte man dem Parkraum noch zu Gute kommen lassen? In diesem Plangebiet mangelt es nicht an der Fläche , evtl. muss über eine Nutzungserweiterung nachdacht werden.(Aldiparkplatz).Grundsätzlich findet ein Umdenken in der Bevölkerung statt. In Großstädten wie Münster geht der Trend bereits dahin, mehr Fahrradstellplätze als

		Parkplätze zu schaffen. Für die Stadt Ibbenbüren wird zur Zeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet.
14.	Erfolgt die Zufahrt zum Hospiz über die Straße "An der Diekwiese"?	Das Hospiz wird bzgl. der Anzahl der Stellplätze wie Wohnraum gerechnet. Voraussichtlich wird eine geteilte Erschließung über die Straßen „Am Heidenturm“/„Seeweg“ (Besucherparkplatz) und Uferallee (Mitarbeiterparkplätze und Wirtschaftshof) erfolgen.
15.	Es wird die Ausweisung von sozialem Wohnungsbau auf der Mischgebietsfläche gefordert.	Zulässig ist sozialer Wohnungsbau, geplant ist er zur Zeit nicht.

4. Herr Manteuffel erläutert die weitere Vorgehensweise. ~~Er weist darauf hin, dass es sich jetzt um die frühzeitige Beteiligung handelt und dass die in dieser Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen/Stellungnahmen nicht in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einfließen und daher im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes und der Begründung ggfs. noch einmal vorgetragen werden müssen, sofern sie sich auf Planinhalte beziehen, die nicht in den Planentwurf übernommen wurden.~~ Dies kann persönlich im Technischen Rathaus erfolgen oder im Internet über die Homepage der Stadt Ibbenbüren. **Die Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fließen in den Abwägungsprozess ein.**
5. Das Protokoll zu dieser Versammlung und auch die Präsentation, die während dieser öffentlichen Versammlung gezeigt worden ist, werden in Kürze unter „www.ibbenbueren.de/bauleitplanung“ ins Internet eingestellt. Dort werden auch die jeweiligen Verfahrensstände abgebildet. Alle Interessierten mögen sich bitte über die Homepage der Stadt, die Tageszeitung, telefonisch oder auch gern persönlich bei der Stadtverwaltung informieren.
6. Die öffentliche Versammlung endet um 19.45 Uhr.

für das Protokoll:

gez. Stermann